

HUKUKİ İNCELEME RAPORU

24.01.2014

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konu: Kotasyon Yönetmeliği'nin 13'üncü maddesinin (h) ve (k) bentleri ve söz konusu yönetmeliğin uygulama esaslarına ilişkin 11.06.2010 tarih ve 334 sayılı Genelge uyarınca talep edilen hukuki görüşümüzün sunulmasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) hisselerinin halka arzı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmış olup bu itibarla Şirket'in aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri incelenmiştir.

- (1) Kuruluş Ana Sözleşmesi, Ana Sözleşme değişiklikleri ve Genel Kurul kararlarının tescil ve ilan edildiği Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri (TTSG)
- (2) Yönetim Kurulu ve Genel Kurul kararları
- (3) Pay defteri ve imza sirküleri
- (4) Şirket tarafından incelememize sunulan kredi sözleşmeleri, kira sözleşmeleri ve Şirket'in işini mevcut halde yürütebilmesi için taraf olduğu diğer yazılı sözleşmeler,
- (5) Şirkete ait gayrimenkul ve gayri maddi haklara ilişkin belgeler ve Şirket mal varlıkları üzerinde kısıtlama olup olmadığına dair ilgili sicillerden alınmış yazılar,
- (6) Mevcut ruhsat ve izinlere ilişkin bilgi ve belgeler,
- (7) Çalışanlar ve istihdama ilişkin bilgi ve belgeler,
- (8) Sigorta poliçeleri,
- (9) Marka
- (10) Şirketin taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin bilgiler

Söz konusu bilgi ve belgeler Şirket tarafından orijinal olarak tarafımıza sunulmuş olup bunların tamlığı hakkında şirketten gerekli teyit alınmıştır.

Tarafım ile Şirket arasında doğrudan ya da dolaylı bir ilişki bulunmamaktadır.

Yapmış olduğumuz inceleme neticesinde ulaşılan hukuki görüşler aşağıda yer almaktadır.

I. Şirket Hakkında Genel Hukuki Bilgiler

A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

1. Kuruluş ve Şirketin Hukuki Yapısı

Şirket, ilk olarak 23/05/1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 347261-294843 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. Şirket'in kuruluşu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin (TTSG) 4 Haziran 1996 tarih ve 4051 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bilahare 29/12/2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca gayri menkul yatırım ortaklığına dönüşümü tescil edilmiştir. Dönüşüm işlemi Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin (TTSG) 04 Ocak 2012 tarih ve 7976 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirketin merkezi, Büyükdere Cad. No:129/1 Pk:34394 Kat:9 Esentepe-Şişli / İstanbul adresindedir.

2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirketin amaç ve konusu, Ana Sözleşmenin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 4. ncü maddesinde belirtilmiş olup başlıca şunlardır:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye ve Ortaklık Yapısı Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG	
			Tarih	No
6.000 (Kuruluş Sermayesi)	-	23.05.1996	04.06.1996	4051
6.000. - 60.000	11.05.1998	25.05.1998	01.06.1998	4551
60.000 - 200.000	08.04.1999	09.04.1999	14.04.1999	4770
200.000 - 1.000.000	22.08.2002	29.08.2002	04.09.2002	5627
1.000.000 - 6.800.000	09.09.2003	10.09.2003	15.09.2003	5885
6.800.000 - 9.350.000	16.08.2004	17.08.2004	20.08.2004	6119
9.350.000 - 20.822.000	27.12.2006	29.12.2006	12.01.2007	6722
20.822.000 - 65.822.000	30.12.2008	30.12.2008	07.01.2009	7222
65.822.000 - 49.500.000	24.07.2013	01.08.2013	07.08.2013	953

3.1 Şirket 6.000.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket'in kuruluşundan bu yana gerçekleştirdiği sermaye artırımlarına ve azaltımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

3.2 Şirket'in mevcut ödenmiş sermayesi 49.500.000.-TL'dir.

Şirket halka arz öncesinde, Sermaye Piyasası Kurulumun 05.12.2011 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00-325.01-1069 sayılı kararı ile verilmiş izni müteakiben 26.12.2011 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile Şirket Ana Sözleşmesi'nde sermaye piyasası mevzuatına uyum bakımından gerekli değişiklikleri yapmış ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Daha sonra da 05/04/2012 tarihli Genel Kurulu Toplantısı ile ana sözleşmede değişiklikler yapılmıştır.

Şirketin Ana Sözleşmesi'nin 7. maddesine göre Şirket kayıtlı sermayesi 500.000.000.-TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 65.822.000 TL iken, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu 16.322.000.-TL nominal değerli payların iptal edilmesi suretiyle 49.500.000.-TL'ye azaltılmıştır. Bu kapsamda Şirketin çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 49.500.000.-TL'dir.

Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerli 49.500.000 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800 TL' dan ve B grubu hamiline 30.412.200 adet pay karşılığı 30.410.200 TL' dan oluşmaktadır.

3.3 Şirket pay defterine göre Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADI-SOYADI	GRUBU	TOPLAM PAYLAR (ADET)	TOPLAM HİSSE TUTARI (TL)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	19.087.800	19.087.800,00
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	30.410.200	30.410.200,00
Abdullah Tivnikli	B	500	500,00
Ömer Asım Özgözükara	B	500	500,00
Ufuk Uyan	B	250	250,00
İbrahim Mutlu	B	250	250,00
Osman Baydoğan	B	250	250,00
Mustafa Güran	B	250	250,00
TOPLAM		49.500.000	49.500.000,00

Söz konusu hisseler üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirketin hissedarlık yapısına ilişkin olarak pay defteri tarafımıza ibraz edilmiştir, pay defterinde kayıtlı olmayan bir takyidatı doğurucu bir sözleşme olmadığı veya üçüncü bir kişiye hisse senetlerini satın alma hakkı veren bir sözleşme olmadığı hususunda Şirket beyanı esas alınmıştır.

Halka arz edilecek B grubu hamiline yazılı hisse senetlerinin devri hususunda ise herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

B. Yönetim, Temsil ve İlzam

1.Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyeleri

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Şirketin 26.12.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyeliklerine Abdullah Tivnikli, Ömer Asım Özgözükara, İbrahim Mutlu, Güven Obalı (Bağımsız Üye), Osman Baydoğan (Bağımsız Üye) seçilmişlerdir.

Ancak Güven Obalı'nın bu görevinden istifa etmiş olması nedeniyle, 05/04/2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne Mustafa Güran'ın seçilmesine karar verilmiştir.

2. Temsil ve İlgam

Beyoğlu 31. Noterliğı'nin 22/10/2012 tarih ve 36754 yevmiye nosu ile tasdik edilmiş İmza Sirkülerine göre; Şirketin 09.10.2012 tarih ve 67 No'lu Yönetim Kurulu kararları çerçevesinde Şirketin temsil ve ilzamı şu şekilde düzenlenmiştir.

"Şirketin Temsil ve İlgamı ile ilgili aşağıdaki hususlar oybirliğı ile kabul edilmiştir:

- A) Esas mukavelede hüküm bulunduğı takdirde Yönetim Kurulunun kendi görev süresini aşan zaman için Müdür ve yetkili tayinine yetkisi olmakla bu doğrultudaki Şirketimiz esas mukavelesinin 26. maddesi gereğı, imza yetkililerinin imza yetkilerinin personellerin iş akitleri feshedilinceye kadar veya azledilinceye kadar devam etmesine,
- B) Kendilerine imza yetkisi verilen yetkililerin, cari yetki çerçevesinde (gerek bu kararla belirlenen, gerek bundan sonra yayınlanacak yetki çerçevelerine göre) yetkilerini kullanmalarına, bundan sonra unvanları değişse dahi değişik bir karar alınmadıkça aynı yetki derecesinde yetkili olmak üzere bu çerçevede Şirketimizi temsil ve ilzam etmelerine,
- C) KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. unvanı altında;

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin temsil ve ilzamının çerçevesi ve şartları

YETKİLİ İMZALAR

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yetkili imzaları, (A), (B) ve (C) grubu imza yetkileri olmak üzere, yetki çerçevesine göre üç derecedir:

- A) Grubu İmza Yetkilileri;
Bağımsız üyeler dışındaki Yönetim Kurulu üyeleri ile genel Müdür veya Genel Müdür yoksa genel müdür vekili A grubu imza yetkilileridir
A Grubu İmza yetkilileri
Abdullah Tivnikli (Yönetim Kurulu Başkanı), Ömer Asım Özgözükara (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı), İbrahim Mutlu (Yönetim Kurulu Üyesi) ile Ufuk Güner (Genel Müdür)
- B) Grubu İmza Yetkilileri ;
Genel müdür yardımcıları B grubu imza yetkilileridir.
- C) Grubu İmza Yetkilileri ;
Müdürler ile kendilerine herhangi bir sebeple imza yetkisi verilmiş kişiler C grubu imza yetkilileridir.
C Grubu imza yetkilisi
İsa Şahin (Mali ve İdari İşler Müdürü)

ŞİRKET İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

Şirketin İmza Yetkilileri, bu yetkilerini aşağıdaki sınırlar ve koşullar dâhilinde kullanacaktır:

- a) (A) gurubu imza yetkililerinden herhangi ikisinin, Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar, her türlü hususta ve en geniş şekilde Şirketi temsil ve ilzam eder.
Ancak aşağıda belirtilen konular ile ilgili olarak 1.000.000.- (Birmilyon) TL'yi aşan işlemlerle ilgili olarak Şirketin temsil ve ilzam olunabilmesi için bu iki imzadan birisinin mutlaka Yönetim Kurulu Başkanına ait olması şarttır.

- Yurtiçi/yurtdışı bankalar veya finans kuruluşlarından veya sair kişi, kurum kuruluşlardan her ne amaçla olursa olsun, nakdi veya gayri nakdi kredi sağlanması ile ilgili her türlü muamele ile buna dair sözleşme ve taahhütnamelerin imzalanması;
 - Şirkete gayrimenkul alımı yahut şirkete ait gayrimenkullerin üçüncü kişilere satışı, devri, şirkete ait gayrimenkullerin üzerinde üçüncü kişiler lehine ipotek ve benzeri her türlü sınırlayıcı hak tesisi ve şirket lehine alınan ipoteklerin fekki ile ilgili yapılacak tüm işlemler ve bu tür işlemlere yönelik yapılacak sözleşmeler ve düzenlenecek vekâletnameler,
 - Tahkim, Sulh ve İbra belgeleri,
 - Resmi ve özel işletmelere iştirakler,
- b) Yukarıda (a) bendinde sayılan konular da dahil olmak üzere **1.000.000.- (Birmilyon) TL'yi** aşmayan her türlü hukuki muamele, fiil ve işlemlerde **Genel Müdür ile birlikte atılması kaydıyla (B)** grubu imza yetkililerinden herhangi birinin Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.
- c) Miktarı **300.000.- (Üçyüzbin) TL'yi** aşmayan ve yukarıda (a) bendinde sayılan konular dışındaki her türlü hukuki muamele, fiil ve işlemlerde **(B)** grubu imza yetkililerinden herhangi ikisinin Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.
- d) Miktarı **100.000.- (Yüzbin) TL'yi** aşmayan ve yukarıda (a) bendinde sayılan konular dışındaki her türlü hukuki muamele, fiil ve işlemlerde **(B)** grubu imza yetkililerinden herhangi birisi ile **(C)** grubu imza yetkililerinden herhangi birinin Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.
- e) Şirketi borç altına sokmayan olağan yazışmalar ile özel ve resmi mercilerdeki iş ve işlemlerde imza yetkililerinden herhangi ikisinin Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.

Madde 03. İMZANIN UNVANLA VEYA KAŞEYLE BİRLİKTE KULLANILMASI VE ÖRNEĞİNE UYGUNLUK;

Şirket adına imzalanacak bütün evrak ve vesikalarda; imza ile beraber Şirketin unvanı veya kaşesi bulunmalıdır. İmza sirkülerindeki örneğine uygun olarak atılmayan imzalar geçersiz addolunur.

3.Yönetim Kurulu Kararları

Şirkete ait görüşümüz tarihine kadar verilmiş Yönetim Kurulu kararlarından Rapor'da belirtilenler dışında Rapor'a aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanılmamıştır.

C. Genel Kurul

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 413.. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Şirkete ait olağan ve olağan üstü Genel Kurul toplantıları incelenmiş ve burada aktarılmış hususlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanılmamıştır.

II. Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

A. Tabi Olunan Mevzuat

Yapılan incelemeler, Şirketin mevzuata uygun olarak kurulmuş ve faaliyet gösteren bir şirket olduğunu ve herhangi bir özel mevzuata tabi olmadığını göstermektedir.

B. Alınan İzin ve Ruhsatlar

Şirketin yukarıda sayılan konularda faaliyet gösterdiği işyerlerine ait belge ve ruhsatlar ile Kartal'da maliki bulunduğu taşınmazla ilgili yapı ruhsatına ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in faaliyetleri için aşağıda belirtilenler dışında başka bir belge ve ruhsata ihtiyacı bulunmamaktadır.

RUHSAT TİPİ	VEREN KURULUŞ	BELGE TARİHİ	SÜRE
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	İlgili İlçe Belediyesi	25/12/2002	Süresiz
Yapı Ruhsatı	İlgili İlçe Belediyesi	18/07/2012	5 yıl
Yapı Ruhsatı	İlgili İlçe Belediyesi	18/07/2012	5 yıl

III. Şirketin Taraf Olduğu Sözleşmeler

1. Şirketin taraf olduğu sözleşmelerinin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Mutlu Halaçoğlu Yalçın Ayaz Avukatlık Ortaklığı	Vekâlet Sözleşmesi	24.01.2005
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Ofis Kira Sözleşmesi	01.06.2009
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Ofis Kira Sözleşmesine - Ek Protokol	01.08.2011

Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Bizim Menkul Değerler Anonim Şirketi Yatırım Danışmanlığına İlişkin Çerçeve Sözleşmesi	03.06.2011
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Müşteri Portföyü ve Yönetim Sözleşmesi	27.10.2011
Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi	Beyoğlu 7. Noterliği 19.03.2012 tarih ve 11800 Yevmiye nolu
Derindere Turizm Otomotiv San. Ve Tic. A.Ş.	Operasyonel Araç Kira Sözleşmesi	24.04.2012
Yetkin Mali Müşavirlik A.Ş.	Denetim ve Tasdik Sözleşmesi	02.01.2013
İmpo İmar Ltd. Şti	Kilyos Arsası Danışmanlık Sözleşmesi	20.03.2013
Kariyer Net Elektronik Yayıncılık ve İletişim Hiz. A.Ş.	Personel Alımı için Yapılan İş İlanları Sözleşmesi	19.04.2013
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	2013 Yılı Denetim Sözleşmesi	22.04.2013
PRM Finansal Danışmanlık - Murat Parmakçı	SPK Danışmanlık Sözleşmesi	01.05.2013
Av. Halim Mertek	Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi	01.07.2013
Derindere Turizm Otomotiv San. Ve Tic. A.Ş.	Operasyonel Araç Kira Sözleşmesi	11.07.2013
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	30 Eylül 2013 Yılı Dönemi Bağımsız Denetim Sözleşmesi - (Halka Arz Denetimi)	23.09.2013
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.	Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi	30.09.2013

Şirketin, Kartal projesi ile ilgili devam eden herhangi bir hukuki ihtilafı bulunmamaktadır.

2. Şirket yetkililerinden alınan bilgiye göre; Şirketin 4857 sayılı İş Kanunu kapsamında 7 çalışanı bulunmaktadır.

Şirket çalışanlarına ödenen ücret ve birikmiş kıdem tazminatı tutarları aşağıda gösterilmiştir.

Kadro	Personel Sayısı	Ücret Tutarı (TL) Eylül / 2013	Kıdem Tazminatı Karşılığı (TL) Eylül / 2013
İş Kanununa Tabi Personel	7	70.339,00.-TL Brüt	146.409,00.-TL Brüt

3. Şirketin yaptırmış olduğu grup ve ferdi sağlık sigortalara ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

POLİÇE TÜRÜ	SİGORTA ŞİRKETİ	SİGORTA SÜRESİ	PRİM (BRÜT-TL)
-------------	-----------------	----------------	----------------

GRUP SAĞLIK SİGORTASI	ACIBADEM SAĞLIK VE HAYAT SİGORTA A.Ş.	1 YIL	10.612,00.-TL
--------------------------	--	-------	---------------

IV. Şirket Aktifleri ve Sınırlamalar

- 1- Şirkete ait taşınmazlar üzerinde tasarrufu sınırlayan bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiş olup, taşınmaz bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

1-Şirkete Ait Taşınmazlar

A-İstanbul İli Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 933 ada, 3 parsel, cilt no 7, sayfa no 661.

Bu taşınmaz üzerinden herhangi bir beyan ya da şerh olmadığı tespit edilmiş ancak proje gerçekleştirilmesi halinde bir terk söz konusudur.

Buna ilişkin ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.'nin hazırlamış olduğu rapora göre aşağıdaki açıklamalar mevcuttur.

Sarıyer Belediyesi Planlama Bölümü ile yapmış olduğumuz görüşmede, konu gayrimenkul üzerindeki terk alanının statüsü öğrenilmeye çalışılmıştır. Belediye yetkilileri, konu parsel üzerindeki terk statüsünün arsa sahibinin ya da Milli Eğitim Müdürlüğü'nün öncelikle harekete geçmesi ile belirleneceğini beyan etmiştir. Şöyle ki, mal sahibinin parseli geliştirmek istemesi halinde, söz konusu terk alanının İmar Kanunu'na göre, bedelsiz terk etmesini bekleyeceklerini belirtmişlerdir. Aksi halde, net parsel alanda geliştirilmesi planlanan projeye ruhsat alamayacaktır (bu durum ilgili imar planının plan notlarında da belirtmiştir). Mal sahibinin konu parseli geliştirmek için herhangi bir girişimde bulunmaması ve Milli Eğitim Müdürlüğü'nün terk alanı içinde ilköğretim okulu yapmak istemesi halinde ise kamulaştırma sürecine gidilmesi gerekmektedir. Ancak, bölgedeki gelişmeler ve genel uygulamalar incelendiğinde, ilköğretim okulu geliştirebilmek için, kamulaştırma işlemi yapılmadığı da belirtilmiştir.

Konu gayrimenkulün değerini hesaplanırken, söz konusu alanın, mal sahibi tarafından bedelsiz terk edileceği kabulü yapılmıştır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Resmi Gazete'de 2 Kasım 1985 tarihinde (Sayı: 18916 (1.Mükerrer)) ilan edilen "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"ın 27. Maddesi'nde belirtildiği üzere sosyal ve teknik alt yapı için ayrılan alanların, ilgili Bakanlık ve kuruluşun görüşü alınarak kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair değişiklik yapılabilecektir. İlgili maddenin detayları aşağıdaki gibidir;

Madde 27 - İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

- 1) İmar planındaki durumu geçecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
- 2) İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

3) İmar planında yeni bir sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması durumunda 1 inci bentdeki esaslara uyulur.

Yine bu konuya ilişkin Şirketin beyanı da şöyledir;

Kamulaştırma Süreci Hakkında;

1. Körfez GYO'nun arsa üzerinde proje geliştirmek üzere harekete geçmesi ile,
2. Milli Eğitim Müdürlüğü'nün okul tesis etmek için harekete geçmesi ile gerçekleştirilecektir.

Bu işlemler gerçekleştirilene kadar parselin tümü (8.841 m² brüt alan) Körfez GYO AŞ mülkiyetinde kalacaktır. Gerçekleştirilecek kamulaştırma işlemi her ne şart altında olursa olsun Bedelsiz Kamulaştırma olacak ve tarafımızdan 4.321 m²'lik terk alanı bedelsiz terk edilecektir.

Mevcut durumda bölgedeki gelişmeler ve genel uygulamalar ışığında ilköğretim okulu geliştirebilmek için herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmediği görülmektedir.

B-Şirkete ait İstanbul İli Kartal İlçesinde bulunan Dumankaya İnşaat A.Ş. ile akdedilen Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'ne konu taşınmazlara ait bilgiler de raporumuz ekindedir.

Yukarıda ve ekte ifade edilenler dışında taşınmazlar üzerinde başkaca bir takyidat olmadığı tespit edilmiştir.

2. Şirkete Ait Markalar

Şirket'in sahip olduğu marka bilgileri aşağıdaki gibidir :

1. Tescilli Marka	: Körfez Gayrimenkul Şekil
Düzenleyen Makam	: T.C. Türk Patent Enstitüsü
Marka Sahibi	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Marka Vekili	: Tolga Çaylak
Marka Tescil Belgesi No	: 2010-65284
Süresi	: 23/10/2012 + 10 Yıl = 23/11/2022
Çeşidi	: Hizmet
Emtiası	: 35

V. Uyuşmazlıklar

Rapor tarihi itibarıyla Şirketin taraf olduğu davaya rastlanmamıştır.

Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'den ile yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden 31.12.2013 tarihinde gerçekleşen tapu devirleri nedeniyle Şirket tarafından tapu devir harçları ihtirazi kayıtla ödenmiştir. Ancak, Şirket bu devirlerin ilgili mevzuat hükümleri gereğince harca tabi olmadığı gerekçesiyle, ödenen 300.670,16-TL'lik tutarlık bu harçların iadesi için yargı yoluna müracaat etmeyi ve Vergi Mahkemelerinde dava açmayı planlamaktadır.

VI. Hukuki Görüş

Şirket tarafından ibraz edilen belgeler ve ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; (i) Şirketin ilgili mevzuata göre kurulmuş ve faaliyetine devam etmekte olduğu, (ii) hisselerinin hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğu, (iii) Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul kaydına alınması kaydıyla, Şirketin paylarının ihraç edilerek halk arzında herhangi hukuki bir engel olmadığı, iv) Şirketin üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyuşmazlıkların bulunmadığı, v) kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile hisselerinin hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu görüşlerine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Av. Recep AKTAŞ



EK: Taşınmaz Listesi